商用不動產走出疫情陰影 企業投資增溫

觀察近期國際經濟情勢，Delta變種病毒肆虐全球，多國疫情再度升溫，可能影響經濟復甦腳步。在國內方面，各項商品出口需求熱絡，製造業持續看好當月與未來半年景氣表現，不過受到全球疫情反覆，恐加劇全球供應鏈惡化情形，故廠商樂觀程度較上月相比略有減少。服務業受惠於本土疫情趨於穩定，政府逐漸鬆綁嚴格管控措施，有助於提升民眾外出消費意願。營建業方面，疫情衝擊使7月六都建物買賣移轉件數月減率為29.7%，但在公共工程加速趕工效應可期，且房市信心度獲得改善下，未來半年營建業景氣估將好轉。

前兩年在中美貿易戰與國外疫情嚴重下，企業回流布局強勁帶動商用不動產開發快速成長，而今年受國內疫情影響，開發商近二個月在風險考量下，開發策略上是有所觀望與遞延，讓上半年開發面積較去年相對低許多，但相較疫情前，仍屬成長趨勢。不過，以目前產業基礎雄厚，加上政府積極推動公共建設，且7月起商用不動產交易也看到回溫跡象，若本土疫情能穩定控制，下半年各產業與建商應仍會持續投入對商用不動產的開發。

信義全球資產管理股份有限公司
http://www.sinyiglobal.com

九月 商用不動產行事曆

上旬 9/1~9/10	中旬 9/11~9/19	下旬 9/20~9/30
	9/13 (一) 【標售】 國產署辦公廳舍原址改建案	9/29 (三) 【標售】 桃園南崁頂級辦公室
	9/15 (三) 【標售】 國產署北區分署110年度招標第44批 國有非公用不動產	9/30 (四) 【標售】 北士科地上權標售
	9/15 (三) 【標售】 國產署北區分署桃園辦事處110年度招標第46批 國有非公用不動產	9/30 (四) 【標售】 力福商業大樓部分樓層
	9/17 (五) 【標售】 台北市內湖區安康段土地	

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司 以上資料僅供參考 實際資料依原業主公布為準

北士科招商 營運權70年

北士科日前已流標兩次後，為吸引廠商、降低業者資金壓力，已將三塊基地拆分為三個標案，產業局指出，北投區軟橋段「88」、「91」、「93」地號等三案市有土地，為北台灣區位最精華的產業用地「北投士林科技園區」，總面積達8.38公頃，開發總金額高達300億元，招標方式採設定地上權50年，得標人得申請延長20年，總計有70年開發營運權。

#開發政策 #北市科 #地上權 #招商

工業立體化新北今年已過50案

新北市今年推出工業立體化2.0，調整適用範圍並新增非屬產業自用者回饋、保證金與違約處理制度，而先前1.0版本7月底已全審核完，今年再通過50案，更新增加樓地板面積15萬平方公尺。2.0版本中，排除由經濟部管轄土城、五股、樹林、瑞芳及林口5大工業區。另外像雙溪、石門與平溪等偏遠行政區較無申請需求，板橋都會市區則以金融、商業為主，整個行程區都被排除在2.0之外。

#政策 #法規 #工業立體化 #新北

新北市宣布 建商不得再以純空地申請都更獎勵

新北市積極推動都市更新案，容積率可從20%提升到50%，申請量達587件，但其中有92件都是建商利用空地來申請都市更新，市府認為獎勵是要讓改建老舊房子，因此宣布9月起，新申請案件，皆需依規定檢討建築物投影比，不能再以全部都空地形式來辦理都市更新。

#政策 #法規 #都更獎勵 #建商

失業率創新高房東仍漲租 租金指數續創歷史高峰

近年房價快速上漲，使「以租代買」的民眾增加，租賃市場火熱，也讓租金行情水漲船高。據內政部不動產資訊平台最新統計，今年7月的租金指數攀升到104.52，再創歷史新高，不僅是連續第15個月上揚，更創下連續125個月未曾下跌的紀錄。由於租屋需求居高不下，縱使今年6月失業率飆上4.8%，創下近十年來新高紀錄，但「包租公」們依然繼續調漲房租，使我國租賃市場的租金行情節節攀高。

#政策 #租金指數 #房價

配合攬才專法修正 外國專才租稅優惠延長至5年

配合外國專業人才延攬及僱用法（攬才專法）日前修正通過，財政部近日預告「外國特定專業人才減免所得稅辦法」修正草案，首先，配合增列金融、法律、建築設計、國防領域，其次，是配合將租稅優惠適用年限由3年修正為5年，首次在台居留滿183天且薪資所得超過新台幣300萬元者，5年內各年度薪資超過300萬元的部分，半數可免計入綜合所得總額課稅，海外所得也無須計入最低稅負制課稅。

#政策 #法規 #攬才專法 #延長

報復性購地潮出現 桃園重劃區標售8成標脫

疫情一降溫，桃園市的土地標售就湧現報復性買盤，本次釋出觀音區的草漯第三區與第六區整體開發單元以及桃園區經國抵費地土地，85筆標的中有68筆順利標脫，總標脫率約80%，其中草漯第六單元一鳴驚人，吸引143封投標，最終33筆標的全數標脫，而草漯第三單元也有94封投標，45筆標的也標脫了31筆，標脫率約68.9%。至於經國重劃區，7筆標的標出4筆，三區標脫總金額高達22.5億元，整體溢價率達22.2%。

#政策 #開發建設 #桃園重劃區標售

2千億基建邁步 基隆捷運露曙光

國內降為二級警戒，疫情管制逐步鬆綁，交通部也恢復開發案實體審查，交通部目前手握4大捷運綜合規劃案，包含汐東捷運線（原汐止民生線）、桃捷棕線、中捷藍線，而備受注目的基隆捷運「八堵到基隆」段，決議輕軌升級為捷運，第一階段先推動「南港到八堵」走環評，而新北也同意基捷銜接汐東捷運線。4案總計逾2,000億基建全力衝刺。

#開發政策 #捷運規劃案

台商匯回實質投資達960億 電子資訊業302億最高

經濟部工業局表示，為引導境外資金匯回，財政部訂定「境外資金匯回管理運用及課稅條例」，提供為期二年之限時租稅措施，至8月中申請期限屆滿，已核准實質投資405件共960億元，其以營利事業為投資大宗，核准308件共839億元。工業局分析投資類別，核准投資以電子資訊業金額最高，這是因應訂單旺盛所帶來需求，投資多以購置軟硬體設備為主，擴增產線並朝智慧化生產。

#政策 #境外資金匯回 #台商

三商美邦砸34億 掃走華固內湖整棟廠辦

疫情解封，商用不動產買氣鳴槍起跑，甚至出現壽險砸錢掃走整棟樓，根據公開資訊觀測站公告，三商美邦人壽砸34億元買下華固建設在內湖石潭路的「智富中心大樓」整棟產權，基地面積約961.77坪，建物面積約6016.58坪，4月才取得使照，拆算車位後，每坪單價約61萬元。國內經濟展望與企業仍有擴張需求，對於不動產租售的價格都相對有支撐，因此疫情降級後陸續就看到交易案產生。

#投資 #內湖 #整棟廠辦 #三商美邦

未來5年 北市史上最大商辦供給潮

明年起算的往後五年，已知台北市有39案辦公室新案會陸續完工進入市場供給，其中不乏新建，透過危老、都更方式重建的指標案，目前初估五年有59.1萬坪的新增辦公室進入供給端；其中以南港新增最多，高達28.2萬坪，占整體供給量約47.72%，其次是信義商圈、新增供給約8萬坪，第三是敦北商圈、新增供給約7.3萬坪，三大商圈合計43.5萬坪、占比約73.6%。

#趨勢 #商辦 #供給潮

產業轉型帶動需求 蛋白區廠辦交易熱度直線升溫

經濟部7月公布外銷訂單已連16紅，訂單金額不斷創新高，加上近年產業積極轉型升級與佈局企業總部，讓雙北市的廠辦交易顯得強勁，此外，在蛋黃區商辦供給不足下，需求外溢，也帶動蛋白區廠辦交易熱度。上市櫃法人大型交易，雙北市廠辦今年1-7月交易規模合計209億元，不僅總額已超過去年整年的109億元，且其中屬於整棟交易的共有4件，件數已與去年相當，金額規模則達69億元，已超過去年全年的45億元。

#趨勢 #整棟 #廠辦 #產業轉型

生醫型不動產交易 升溫

醫療生技是少數在疫情期間逆勢成長的產業，台灣今年上半年商用不動產共555億元的交易中，生醫型的不動產交易達24.1億元，占比4.4%。國內生醫園區主要集中於北部，今年5月友華生技購買士北科華固創富中心近半棟的樓層，總價12.2億元。另外，國際藥廠輝瑞、疫苗業者聯亞等業者亦將辦公室設於北市信義計畫區，加上東元集團在南港的生技園區大樓意向書也已接近滿租，顯示醫療生技相關產業與不動產投資具有深厚的發展潛力。

#趨勢 #醫療生技 #投資升溫

搶食都更危老大餅 這一類產品加入戰局

台北市商辦大樓普遍老舊，在苦無新商辦釋出且素地取得不易下，舊大樓申請危老、或採都更方式就地重建都成為開發新策略。台北市511件危老核准案中，屬於商用不動產者有26案，包含15案商辦大樓、飯店10案、廠房1案，其中有7案已申請建照且規劃興建辦公或廠辦，推估未來將有近3萬坪樓地板面積可供企業自用或釋出於市場，另外在都更核准案件中，自2019年後也有13案規劃擬興建辦公或旅館，已取得建照擬興建辦公則有5棟，推估未來釋出樓地板面積約5萬坪。

#趨勢 #都更危老 #辦公 #飯店

高鐵台中站土開案 廣三勝出

高鐵年度三大旗鑑案的高鐵台中站旁「新高鐵段69、70、71地號」招商案，鄰近大台中國際會展中心、台中國際展覽館，最大樓地板面積14萬坪，擬以設定地上權70年方式，由「廣三崇光、桂亞國際」合組的專案公司「第一大國際開發」取得最優申請人資格，將砸200億元打造最大規模商業娛樂設施。

#投資 #高鐵台中站 #廣三SOGO

五年漲三成 設廠成本大增

在製造業擴廠需求強勁下，工業地產成為近年最熱絡的房地產類別，工業重鎮桃園無論都市計畫或都計外的工業地價漲勢強勁，桃園都市計畫工業區土地五年來漲幅達27%、非都市的工業區地價漲幅更達31%，對於欲作為生產而購地設廠的企業來說，不僅合宜成本土地難尋，土地取得成本大增，特別對於毛利率較低的製造業，營運壓力更甚以往。

#趨勢 #製造業 #設廠

逾500億資金湧入 中台灣百貨業邁投資爆發期

中台灣百貨零售業呈現百花齊放、投資爆發期；據統計台中2年間，光百貨商場項目中就吸引超過500億資金，目前已知，三井不動產集團投資的海線Outlet Park二期、東區的LaLaport購物中心將於今、明兩年陸續營運、北屯洲際娛樂商城預計年底動工、台中高鐵站超級娛樂購物城更宣布完成招商，同位於烏日原國際會展中心，由富旺國際投資的複合性購物商場也將在年底動工。

#投資 #百貨公司 #台中

全台7月土地交易300億 台中工業區續航力最強

疫情紓緩，全台商業活動也逐漸恢復，就連商業不動產也在疫情趨緩之後，開始綻放光芒，疫後的延遞性買盤紛紛出籠，統計7月來說，土地交易302.6億元，月增296.4%。目前商用市場市況成K型復甦，旅館、零售業仍受疫情、邊境封閉等限制，但製造業仍一枝獨秀，工業地需求不斷擴大，其中如台中的工業地，挾帶四大優勢，倍受看好，光是近三個月就有三筆上市櫃的成交紀錄。

#投資 #趨勢 #台中工業地

國有地上權 全聯大搶標

地上權市場熱絡，今年第二批國有地上權開標，北、中、南共列標15宗，最終標脫九宗，標脫率六成，決標權利金總額約28億元。其中，近期大舉搶標的全聯實業再度出手，最終抱回兩宗，分別位在台中市東區干城重劃區土地、澎湖縣馬公市土地，兩案合計砸權利金約7.23億元，是單一業者投標金額最高者。

#投資 #地上權 #全聯

國產活化資產 蓋花蓮大飯店

國產集團加速資產活化，繼北市「南港大型開發案」進入建照申請後，位於花蓮市美崙溪畔的濱海地區3,000坪基地，將開發為大型國際特色飯店，預計興建11層樓，現已取得建築執照，預計五年完成開發興建。國產建材實業在全台土地含28間預拌混凝土廠共有45.7萬坪，不含廠區則有35.4萬坪。

#投資 #國產 #資產活化 #花蓮飯店

海霸王蓋智能飯店、智慧園區 砸30億加速投資台灣

「中小企業加速投資行動方案」聯審會議再添8家中小企業擴大投資38億元投資金額最大的是海霸王，將斥資逾23億元在高雄市前鎮漁港專用區，興建「海霸王智慧化綠能食品物流倉儲中心複合園區」，若加上7月通過的AI智慧飯店投資案，海霸王兩大投資案約30億元。

#投資 #海霸王 #投資台灣

信義全球資產 SINYI GLOBAL

八月份不動產大型交易摘要

八月上市櫃法人土地交易金額合計58.25億元，本月的土地交易共有6筆，交易區域主要在新北、桃園、台中、高雄。

交易金額及件數明顯比上個月減少，與去年同期減少47%。交易金額最大筆的是慶旺建設以23.80億元買下高雄多功能經貿園區土地。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
高雄市	達鉅建設	土地	高雄新市鎮第一期土地	9.50	1,806
桃園市	皇普	土地	機場捷運A10站地區土地	8.68	1,866
新北市	森寶	土地	林口第三期市地重劃	1.35	123
高雄市	慶旺建設	土地	高雄多功能經貿園區	23.80	2,745
新北市	皇鼎	土地	新北市新莊區後港段土地	7.17	407
台中市	國泰建設	土地	台中十四期重劃區土地	7.75	1,157

信義全球資產管理股份有限公司
http://www.sinyiglobal.com

資料來源：公開資訊觀測站&1億以上交易　資料整理：信義全球資產管理股份有限公司　以上資料僅供參考　實際資料依原業主公布為準

八月份不動產大型交易摘要

八月份大型不動產交易合計139.11億元，本月交易中工業類8筆、廠辦類2筆、純辦類2筆。

國內企業在國際間的競爭力越來越強，產業轉型升級快速，對於不動產硬體需求，除了供生產製造的廠房外，也開始衍生許多供研發設計甚至總部的科技廠辦需求。本月出現有2筆整棟廠辦交易，疫情趨緩後，金融壽險業重返不動產投資，位於北市內科的國瑞集團台北總部廠辦，中國信託資產以22.13億元整棟買下，而三商美邦也以34億元買下華固建設在內湖石潭路的「智富中心大樓」，今年4月才取得使照。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新竹市	鴻海	工業	新竹科學園區廠房	8.20	-	12,052
新北市	北美汽車	工業	新北市樹林區北園段廠房	6.31	2,335	3,518
新北市	艾訊股份	工業	社后樟樹灣工業區廠房	5.50	1,005	2,956
新北市	家登精密	工業	土城工業區土地	4.23	693	445
桃園市	優頻	工業	大潭濱海特定工業區土地	4.50	5,210	-
台南市	巨鎧精密	工業	台南科技工業區廠房	8.87	8,276	9,444
新竹縣	致伸科技	工業	新竹縣竹北市泰和段土地	7.60	2,338	-
桃園市	日月光半導體	工業	中壢工業區廠房	9.67	2,939	1,891
台北市	建新國際	純辦	世界貿易大樓	4.85	45	466
新竹市	中壽	純辦	雲智匯	23.25	515	6,540
台北市	中國信託資產管理	廠辦	國瑞集團台北總部	22.13	662	4,768
台北市	三商美邦人壽保險	廠辦	華固智富中心大樓	34.00	962	6,017

信義全球資產管理股份有限公司
http://www.sinyiglobal.com

資料來源：公開資訊觀測站&4億以上交易　資料整理：信義全球資產管理公司 以上資料僅供參考　實際資料依原業主公布為準

六大服務範疇

商業仲介

完整商圈資料
海量資料配對
精準行銷通路

內湖長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪 (A.B全棟)

時代金融店面
客戶:三商美邦人壽
面積：896坪

台中飯店全棟
客戶:投資機構
面積:1,272坪

租賃招商

租賃需求分析
招商策略擬定
拓點展店代尋

內湖潭美總部
客戶:雄獅旅遊
面積:7,575坪 (全棟)

福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)

重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

工業地產

政府機關合作
嚴謹交易安全
開發法令諮詢

桃科萬坪廠房
客戶:科技業
面積:23,159坪

新竹湖口廠房
客戶:科技業
面積:2,012坪

桃園新屋丁建
客戶:化工業
面積:2,794坪

顧問服務

資產盤點活化
產品定位規劃
財務評估建議

劍潭站TOD案
先期規劃顧問

高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商

臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
租賃市場調查

資產管理

收益改善成長
物業管理維護
投資策略佈局

板橋板信銀行家大樓
REITS圓滿一號
類型：商辦大樓

台南FOCUS時尚流行館
REITS圓滿一號
類型：百貨商場

國防部
店面招商及管理

標售代理

交易條件磋商
媒體行銷曝光
標售作業執行

台北金融中心大樓
客戶：新光人壽
金額：20.7億元

淡大HI-CITY複合學舍
客戶：新光人壽
金額：18.2億元

長春金融大樓
客戶：泰安產險
金額：37.6億元

信義集團專營商用地產團隊

信義全球資產(Sinyi Global)，為臺灣上市公司信義房屋(TWSE：9940)集團之內，專營商用不動產的全資子公司，創立20多年來，業務範疇從商業仲介、租賃招商、公開標售，擴及工業地產、資產管理、顧問服務等。營運期間協助3000組以上客戶完成不動產交易，累計交易金額逾800億元。作為臺灣商用不動產領導品牌，信義全球資產整合信義集團完整的上、中、下游及關聯產業服務，以及450多個直營據點及行銷通路，滿足客戶多元及客製化服務，為企業成長最佳後盾。

信義集團-房仲上市公司

450+家分店、3,500+位經紀人員一起幫您賣房子，讓您輕鬆、放心！

名　稱：信義全球資產管理(股)公司
資本額：50,000,000
代表人：蘇俊賓
母公司：信義房屋(股)公司

信義估價 不動產估價	安信建經 履保、全案管理	信義代書 交易登記
信義開發 土地開發	信義代銷 預售住宅	中國日本大馬 海外通路

台北總公司　02-2758-5880

台北市信義區信義路五段2號11樓

松山營業所　02-2751-6000

台北市松山區南京東路三段276號

內湖營業所　02-2659-2828

台北市內湖區洲子街73-1號

桃園營業所　03-339-5888

桃園市桃園區復興路205號20樓之4

台中營業所　04-2302-3322

台中市西區民權路239號4樓A2